

龙岗区： 以住宅小区党建“小单元”推动基层“大治理”

住宅小区是市民群众生活的基本场所，是城市治理的基础单元，也是城市基层党建工作的重要阵地。近年来，随着城市化进程的不断加速和城市人口规模的不断扩大，住宅小区规模和数量急剧增加，小区治理中物业纠纷、矛盾呈高发态势，甚至在城市基层治理中出现“物业纠纷成为第一纠纷”现象。

为破解住宅小区治理难题，深圳市龙岗区积极创新探索党建引领基层治理新路径，以坚持和加强党的全面领导为目标，在住宅小区开展党建一体化规划设计，通过做大做强住宅小区党建“小单元”推动城市基层“大治理”。

注重系统规划， 构建齐抓共管住宅小区党建格局

龙岗区坚持以规划为引领，运用系统思维，把住宅小区党建与城市基层治理有机结合，统筹规范各方力量协同参与，建立健全保障机制，推动政府治理和社会调节、居民自治良性互动。

做好一体化规划设计。龙岗区委组织部联合政法、住建、信访、民政等部门，出台了住宅小区党建工作、矛盾化解、物业管理、业委会（业主大会）成立等系统性文件，落实各个部门在住宅小区党建和治理中的责任，建立齐抓共管工作格局。例如，龙岗区建立物业管理矛盾纠纷预防和处置联席会议制度；布吉街道党工委牵头召开10余次联席会议，协调城管、公安、电力、水务、通讯等部门，对住宅小区存在的突出问题进行联合“会诊”。

搭建小区治理平台。龙岗区按照“区域统筹、多方联动、资源整合、优势互补”原则，充分利用多元主体参与住宅小区治理的有利条件，搭建“党支部+业委会+物管企业+街道物管办+社区民警”治理结构平台，社区群团组织、居民公益团队、住宅小区开发商和政府其他职能部门等根据工作需要参与，共同研究解决社区居民关心的重大问题，在住宅小区形成共建共治共享的“微治理”体系。

明确多元主体职能定位。龙岗区委组织部牵头职能部门共同研究明确了住宅小区党组织、业委会、物管企业等主体的工作职责，从维护各方合法权益和促进小区和谐共建出发，厘清各主体相互关系，建立健全协商议事工作机制，为住宅



每逢节假日，深圳市龙岗区横岗街道“雷锋集市”便民服务队都会在各小区为居民提供家电维修等服务。

小区日常管理事务规范有序开展提供保障，如中海怡翠社区建立“党建引领、业委决策、物业落实”三方协同管理老旧小区工作机制，获评龙岗区“最佳市民点赞案例奖”。

注重分类施策， 织密建强住宅小区党的组织体系

龙岗区全面推行“支部建在小区上”，立足解决住宅小区党建存在的空白点，按照应建尽建的原则，分类施策、逐步推进，推动住宅小区党的组织和工作覆盖。

多措并举找党员、亮身份。龙岗区结合党员工作地和居住地，对街道和社区现有党员进行整合，将一部分党员分流到住宅小区，鼓励在职党员到住宅小区党组织报到；通过网络摸排、入户走访、设置党员报到点等方式，在住宅小区开展“找党员、亮身份”活动，找到一批流动党员；将发展党员名额向住宅小区倾斜，提高在住宅小区中发展培养党员的力度，以解决住宅小区党员人数不足问题。龙岗区还贯彻落实国有企业退休人员社会化管理，积极鼓励离退休党员将组织关系转到居住小区，参加党群活动、参与基层治理，2020年以来共接收了540名国企离退休党员。

因地制宜合理设置党组织。龙岗区结合实际，采取单独建、联合建、区域建、临时建和派驻建等形式灵活设置党组织：第一类是商品房花园小区，以居民业主党员为主体成立党支部，同时将长期租住党员纳入；第二类是原居民自建房片区，以购建和长期居住租住、长期工作群体中的党员为主体成立党支部，将房东、楼栋长党员纳入；第三类是物管企业行业，以物管企业经营管理人员中的

党员为主体，在其所经营管理住宅小区内成立党支部，在社区党委领导下参与基层治理。目前，龙岗区已在864个住宅小区建立了党组织。

推动住宅小区结对共建。为解决住宅小区党建力量分散、资源有限等问题，龙岗区推动区、街道、社区党组织与住宅小区开展结对共建，通过签订共建协议、干部交叉任职、人才结对培养等形式，推动实现党建责任共担、实事共做、难题共解。

注重质量提升， 推动住宅小区党建标准化运作

龙岗区贯彻落实新时代党的组织路线，以提升组织力为重点，突出政治功能，从严从实推进住宅小区党组织标准化、规范化建设，全面提高党建质量，确保党对小区治理的坚强领导。

选优配强党组织带头人。龙岗区参照社区“两委”换届选举要求，把党性强、管理服务本领强、化解矛盾能力强、愿意为居民群众服务的党员选为党组织书记；若无合适人选，由街道、社区选派优秀党员干部担任党组织书记。当前，龙岗区现任住宅小区党支部书记中有市“百优义工”3人、各级表彰优秀共产党员5人，具有政府和国企工作背景的占一半以上。同时，龙岗区注重把党支部书记或在住宅小区有一定威望、一定影响力的党员推荐作为业委会主任人选，把培养干部和服务群众相结合，推行住宅小区党支部和业委会、楼栋长、物管企业等成员“交叉任职”。

加强党员教育管理。龙岗区在规范党费收缴和严格落实“三会一课”制度基础上，创新开展集党的宣传、党员教育和社区服务为一体的主题

党日活动、党员志愿者活动等，做到“亮身份、树形象、作表率”，例如在台风“山竹”过后，组织住宅小区党组织开展“灾后恢复·党员在行动”主题党日活动；建立区直属单位领导班子“进社区、察民情、促发展”活动制度，开展“送教下基层”，帮助党员群众领会党委、政府的决策部署精神，理解、支持、配合党组织开展工作。

加大资金投入保障。龙岗区参照两新党组织有关标准，制定住宅小区党组织书记、副书记、委员的工作补贴标准，并纳入街道财政开支进行发放；加大对住宅小区治理的财政倾斜力度，明确“民生微实事”专项资金由社区党组织申请使用；各级留存党费使用向住宅小区党组织倾斜，保障住宅小区党组织开展活动、教育培训的必要支出。

完善党建阵地建设。龙岗区参照社区党群服务中心建设要求，以购买、租赁、项目配套和整合共享等形式，逐步在每个住宅小区至少设置1个党群服务分站点，结合居民群众需求设立党建书吧、开办“四点半学校”、提供文体娱乐活动等便民服务，不定期开展家电维修、磨刀清洁和名医义诊等免费服务活动。同时，龙岗区鼓励房地产开发商、物管企业和社会组织，按照统筹整合、共建共享原则长期无偿提供场地用房。龙岗区还结合住宅小区实际，合理规划广场舞、太极拳、棋牌室等文体活动场地，利用架空层建设“文明长廊”。目前，全区已建立住宅小区党群服务阵地437个，其中坂田信誉豪园小区党群服务室面积达到1118平方米。

注重作用发挥， 推动住宅小区治理品质提升

龙岗区住宅小区党组织坚持以问题为导向，充分发挥总揽全局、协调各方的作用，精准链接各类资源力量，激活多元主体广泛参与，推动住宅小区党组织与小区治理融为一体，不断提升小区治理品质，让居民群众“获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障”。

妥善解决小区矛盾纠纷。龙岗区建立由住宅小区党支部牵头召开的多元协商会议制度，讨论住宅小区建设和管理中的各类重大问题，化解矛盾

形成共识，促使住宅小区和谐有序。例如，新龙岗花园和欧意轩花园小区多年来时常因车辆出入问题引发矛盾纠纷，经党支部牵头、各方耐心调解，达成双方围墙后移的方案，上演了当代版“六尺巷”佳话；叠翠新峰小区组建“调解专家+特约调解员+调解志愿者”联合调解队伍，为小区的邻里纠纷提供“一站式”调解服务；国展苑花园小区共有27部“高龄电梯”，小区党支部牵头组织多方协商，成功解决电梯换新的出资难题。

介入引导业委会选举。龙岗区印发《关于加强社区党建引领、指导业主委员会等有关工作的通知》，对社区党委如何指导、监督业主大会、业委会提出具体要求。目前，深圳市住建局已选定龙岗区龙城街道作为全市社区党委指导业委会工作试点单位，探索打造社区党委、小区党组织指导和监督业委会工作的样板。

规范业委会和物管企业运行。龙岗区建立小区党支部成员列席业委会会议制度，确保“知晓”业委会工作情况；建立报告和征询制度，业委会和物管企业定期报告有关事项开展情况；小区党支部定期召开意见征询会议，听取居民业主对业委会和物管企业的意见和建议，督促立行立改，对涉及维稳、广大业主权利和公共利益的重大问题，小区党支部及时报告社区党委。龙岗区还建立信息公开制度，监督业委会和物管企业依法依规公开信息。此外，龙岗区按照市场原则对物业收费建立“协商议价”调整机制，确保“质价相符”良性循环。

提升服务群众水平。龙岗区将密切联系群众作为住宅小区党支部和党员的基本任务，不断创新拓展联系服务群众方式；开展党员志愿服务活动，带动居民群众利用“战疫先锋”微信小程序参与疫情防控、民生“七有”等志愿活动，全区在“战疫先锋”发布各类任务22万多项，报名人数约94万人，各项数据位于全市前列；积极参加“健康家园·无疫小区”创建活动，共173个小区获评“示范无疫小区”。龙岗区针对居民业主自发建立的文体类、管理类、服务类等居民自组织，引导依法制定活动规则，协调提供场地、资金、人才和技术支持，增强居民自组织发展动力，如平湖社区“平湖纸龙舞”已列入广东省非物质文化遗产名录，南坑社区“圆梦慈善基金会”成为深圳市首个社区级非公募基金会。